Številka: 010-1/2025-18

Datum: 26. 2. 2025

Zadeva: Strateške usmeritve in prioritete Inšpektorata RS za stanovanja (IRSS) za leto 2025

1. **STRATEŠKE USMERITVE IN CILJI IRSS**

Zastavljeni cilji na področju dela stanovanjske inšpekcije v letu **2025** so zlasti:

* zagotavljanje vzdrževanja skupnih delov v večstanovanjskih stavbah v etažni lastnini;
* zagotavljanje popravil v posameznih delih večstanovanjskih stavb v etažni lastnini;
* normalna raba najemnih stanovanj v večstanovanjskih stavbah v etažni lastnini;
* nadzor etažnih lastnikov in najemnikov (pogodbe);
* nadzor upravnikov (izvedba zbora, zapisniki, poročila, ločeni računi za rezervni sklad);
* prepoved opravljanja dejavnosti v delu stanovanja v kolikor ni ustreznih soglasij;
* kontrola poslovanja prodajalcev stanovanj in enostanovanjskih stavb v fazi oglaševanja prodaje (novogradenj – prva prodaja) posameznim kupcem;
* preveritev ustreznih soglasij ob izvajanju vzdrževalnih del v posameznih delih in posegov v skupne;
* nadzor neprofitnih stanovanjskih organizacij.

Stanovanjska inšpekcija pri svojem delu zaznava več pobud za ukrepanje, ki se nanašajo na opuščanje vzdrževanja skupnih delov (kar se kaže na stavbi, na primer zamakanje na skupnih delih – streha), opuščanje vzdrževanja v posameznih delih (kar se kaže predvsem kot zamakanje pri individualnih inštalacijah), pritožbe nad delom upravnika (na primer v zvezi s primopredajo dokumentacije ob zamenjavi upravnika, neupravičeno uporabo sredstev rezervnega sklada) ter nestrokovne oziroma samovoljne posege posameznih lastnikov na skupne dele brez ustreznih soglasij (na primer poškodovanje zračnikov ali skupnih instalacij). Velik delež pobud za ukrepanje se nanaša na zadeve, ki niso v pristojnosti stanovanjske inšpekcije (na primer reklamacije ob primopredaji kupljenega stanovanja po **ZVKSES** ali kršitve hišnega reda) in izhajajo iz nepoznavanja predpisov s strani etažnih lastnikov ali upravnikov in pomenijo nerealna pričakovanja glede možnosti ukrepanja inšpekcije.

1. **IZVAJANJE USMERJENIH NADZOROV IRSS**

Osnovno izhodišče usmerjenih nadzorov stanovanjske inšpekcije je zagotoviti sistematičen nadzor nad temeljnimi nalogami stanovanjske inšpekcije oziroma na področju, kjer smo v preteklih letih zaznali večje število kršitev. Ker je bil nazadnje leta **2021** stanovanjski zakon noveliran in so bile stanovanjski inšpekciji podana razširjena pooblastila, tovrstne nadzore izvajamo tudi z namenom informirati tako etažne lastnike, kakor upravnike oziroma vso zainteresirano javnost (objava poročil o izvedenih nadzorih na spletnih straneh inšpektorata).

Usmerjeni nadzori v letu 2025 so skladni z usmeritvami ministrstva številka: **061-2/2025-2720-1** z dne 21. 01. 2025. Vsak usmerjen nadzor se bo opravil v 10 zadevah.

V letu **2025** so na **IRSS** načrtovani naslednji usmerjeni nadzori:

1. Opuščeno vzdrževanje najemnih stanovanj (**93.** in **126.** člen **SZ-1**);
2. Nadzor nad oddajo stanovanj – najemnikom in najemne/podnajemne pogodbe v letu 2024 ter obveščanje upravnika o imenu najemnika s številom oseb, navedenih v najemni pogodbi (**24.** in **84.** člen **SZ-1**);
3. Nadzor nad upravniki, in sicer ali je bil leta 2024 sklican Zbor etažnih lastnikov, izdelan zapisnik zbora (**36.** in **38.** člen **SZ-1**) ter izdelava letnega poročila (**64.** člen **SZ-1**);
4. Nadzor nad pogoji za pričetek oglaševanja prodaje novogradnje (**5.** člen **ZVKSES**).
5. **OPIS POSAMEZNIH USMERJENIH NADZOROV 2025**

**3.1 Opuščeno vzdrževanje najemnih stanovanj**

**SZ-1** v **93.** členu v primeru opustitve dolžnosti lastnika določa, da: »*Če stanje v stanovanju ne zagotavlja najemniku normalne uporabe stanovanja, lahko najemnik predlaga, da stanovanjska inšpekcija lastniku stanovanja odredi izvedbo tistih del, ki so potrebna za zagotavljanje normalne uporabe stanovanj ali skupnih delov. Če lastnik v roku, določenem z odločbo, ne izvede naloženih del, lahko ta dela na njegove stroške izvede najemnik sam. Stroške izvedbe del, skupaj z obrestmi, lahko najemnik pobota s terjatvami lastnika iz naslova najemnine. V primeru, da lastnik ne ravna v skladu z odločbo iz prejšnjega odstavka, lahko najemnik od lastnika zahteva, da mu preskrbi drugo primerno stanovanje*.«.

V **126.** členu **SZ-1** določa ukrepanje inšpekcije, kadar lastnik ne zagotovi popravila v lastnem stanovanju in sicer »*Inšpekcijski organ z odločbo odredi, katera dela je treba izvesti in rok za njihovo izvedbo, če etažni lastnik ne zagotovi popravila v lastnem stanovanju oziroma če ne vzdržuje najemnega stanovanja v skladu z normativi iz prejšnjega člena, pa je to potrebno, da se odvrne škoda, ki se povzroča drugim stanovanjem ali skupnim delom večstanovanjske stavbe, ali da se odvrne škoda, ki ogroža oziroma onemogoča normalno uporabo stanovanja*.«.

***Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj*** (Uradni list RS, št. 20/04 in 18/11) določa standarde vzdrževanja za večstanovanjske stavbe, oskrbovana stanovanja za starejše ter za stanovanjske stavbe, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb. Standardi vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj za dobo njihovega trajanja 60 let (amortizacijska doba) ter opremljanja in vzdrževanja zemljišča stanovanjske stavbe.

Ti standardi opredeljujejo orientacijsko dobo trajanja elementov, gradbenih konstrukcij, instalacij, naprav in opreme ter opis del, ki jih je treba opravljati za doseganje predvidene življenjske dobe posameznega elementa. Ta pravilnik opredeljuje tudi obseg vzdrževanja najemnih stanovanj v delu, ki odpade na najemnike neprofitnih stanovanj. Usmerjeni nadzor bo usmerjen v nadzor nad vzdrževanjem najemnih stanovanj v večstanovanjskih stavbah v delu, ki se nanaša na opuščeno dolžno vzdrževanje s strani etažnih lastnikov. Podlaga za inšpekcijske postopke v teh zadevah bo temeljila na podatkih iz prejetih preteklih prijav.

Usmerjeni nadzor bo potekal na območju celotne Republike Slovenije v 10 zadevah.

**3.2 Nadzor nad oddajo stanovanj**

V tekočem letu **2025** je predvidena usmerjena akcija za izvedbo nadzora nad oddajo stanovanj, v stavbi z vzpostavljeno etažno lastnino, ki se prosto oddajajo na trgu – najemne pogodbe. Podlaga za inšpekcijske postopke je v **84.** in **24.** členu **SZ-1**, ki določa, da lastnik stanovanja lahko odda stanovanje ali del stanovanja v najem s sklenitvijo najemne pogodbe v pisni obliki. Najemnik lahko odda del stanovanja v podnajem s sklenitvijo podnajemne pogodbe za določen čas in pod pogoji, ki jih določa **SZ-1**, če se lastnik stanovanja s tem strinja. Najemna in podnajemna pogodba se sklepata v pisni obliki. V kolikor etažni lastnik odda stanovanje ali del stanovanja v stavbi z vzpostavljeno etažno lastnino brez najemne pogodbe ter brez obvestila upravniku, se lahko kaznuje za prekršek po **169.** členu **SZ-1**. V kolikor najemnik odda stanovanje v podnajem brez podnajemne pogodbe, se lahko kaznuje za prekršek po **172.** členu **SZ-1**.

Usmerjeni nadzor bo potekal na območju celotne Republike Slovenije v 10 zadevah.

**3.3 Nadzor na področju upravljanja večstanovanjskih stavb**

V usmerjenem nadzoru na področju upravljanja, se bo pri upravnikih (kot pooblaščencu etažnih lastnikov v skladu z **48.** členom **SZ-1**) izvedel nadzor predvsem v smeri ali je vzpostavljeno okolje za učinkovito upravljanje stavbe (zbor lastnikov, izdelava zapisnika, izdelava letnega poročila) oziroma komunikacija upravnika z etažnimi lastniki.

V usmerjenem nadzoru se bo preverjalo ali je upravnik v letu 2024 sklical in izvedel zbor etažnih lastnikov v skladu s tretjim odstavkom **36.** člena **SZ-1**, ki določa, da je upravnik dolžan sklicati in izvesti zbor lastnikov najmanj enkrat letno. V kolikor ne skliče zbora skladno s tretjim odstavkom **36.** člena **SZ-1**, je za to opredeljen prekršek zoper upravnika po **5**. točki prvega odstavka **171.** člena **SZ-1**.

Ob tem mora sestaviti in objaviti zapisnik/e zbora/ov etažnih lastnikov v letu 2024 skladno z **38.** členom **SZ-1**. Upravnik mora najpozneje v 30 dneh po vsakem zboru sestaviti zapisnik. Zapisnik je potrjen, ko ga podpišeta etažna lastnika, ki ju določijo prisotni na zboru lastnikov. Upravnik mora zapisnik objaviti na način, kot se sklicuje zbor etažnih lastnikov (**36.** člen **SZ-1**). V kolikor ne sestavi zapisnika skladno s **36.** členom **SZ-1**, je za to opredeljen prekršek zoper upravnika po **6**. točki prvega odstavka **171.** člena **SZ-1**. V usmerjenem nadzoru se bo preverjalo ali je upravnik v letu 2024 poročal etažnim lastnikom v skladu s **64.** členom **SZ-1**, ki določa, da mora upravnik vsaj enkrat letno lastnikom poročati o svojem delu. V kolikor ne pripravi poročila o upravnikovem delu v skladu z navodilom iz tretjega odstavka **64.** člena **SZ-1** (Navodilo o izdelavi poročila o upravnikovem delu, Uradni list RS, št. 108/04), je za to opredeljen prekršek zoper upravnika po **18**. točki prvega odstavka **171.** člena **SZ-1**.

V skladu s **130.** členom **SZ-1**, morajo upravnik in etažni lastniki oziroma najemniki inšpektorju omogočiti nemoteno opravljanje inšpekcijskega nadzorstva. Upravnik mora inšpektorju na njegovo zahtevo omogočiti vpogled v vse listine, ki se nanašajo na upravljanje večstanovanjske stavbe. V kolikor upravnik na zahtevo inšpekcijskega organa ne omogoči nemotenega opravljanja inšpekcijskega nadzorstva ali ne omogoči vpogleda v listine v skladu s **130.** členom **SZ-1**, je za to opredeljen prekršek upravnika po **23.** točki prvega odstavka **171**. člena **SZ-1**.

Usmerjeni nadzor bo potekal na območju celotne Republike Slovenije v 10 zadevah.

**3.4 Nadzor nad pogoji za začetek oglaševanja prodaje novogradnje**

Usmerjeni nadzor bo izveden na podlagi določb **ZVKSES** (**5.** člen). Opravljen bo nadzor nad poslovanjem prodajalcev stanovanj in enostanovanjskih stavb pri prodaji posameznim kupcem.

Z namenom zaščititi končne kupce pred tveganjem, da investitor oziroma vmesni kupec zaradi stečaja, plačilne nesposobnosti ali drugih razlogov ne bo izpolnil vseh obveznosti do končnih kupcev oziroma ne bo sposoben končnim kupcem vrniti plačanih obrokov kupnine v primeru razveze prodajnih pogodb, v skladu z (**1**) odstavkom **94.** člena **ZVKSES** inšpekcijski nadzor nad tem, ali prodajalci pri prodaji enostanovanjskih stavb in stanovanj potrošnikom ravnajo v skladu z določbami **ZVKSES** opravljajo inšpektorji stanovanjske inšpekcije. Stanovanjska inšpekcija lahko ukrepa v kolikor obstajajo utemeljeni razlogi za uvedbo postopka po uradni dolžnosti ter izrekajo na podlagi **94.** člena **ZVKSES** morebitne ukrepe. Ob ugotovljenih nepravilnostih po uradni dolžnosti inšpektor lahko uvede tudi prekrškovni postopek za prekrške.

Usmerjeni nadzor bo potekal na območju celotne Republike Slovenije v 10 zadevah.

1. **PREKRŠKOVNI IN IZVRŠILNI POSTOPKI**

**IRSS** je tudi prekrškovni organ, ki vodi prekrškovni postopek v skladu z ***Zakonom o prekrških*** (Uradni list RS, št. 29/11 – uradno prečiščeno besedilo, 21/13, 111/13, 74/14 – odl. US, 92/14 – odl. US, 32/16, 15/17 – odl. US, 73/19 – odl. US, 175/20 – ZIUOPDVE in 5/21 – odl. US – nadalje: **ZP-1**). V okviru vodenja inšpekcijskih postopkov bomo posebno pozornost namenili kršitvam **SZ-1** in **ZVKSES**, ki so opredeljene kot prekršek ter ob upoštevanju načela »*sorazmernosti*« za doseganje namena predpisa, izrekali tudi zakonsko določene sankcije.

V primeru neizvedenih nujnih vzdrževalnih del odrejenih z odločbo inšpektorja, **IRSS** v skladu z **131.a** členom **SZ-1** (od leta 2021 naprej) inšpektor najprej zagrozi, nato pa izreče denarno kazen, ki jo določi in izreče za vsakega inšpekcijskega zavezanca posebej. Prva denarna kazen iz prejšnjega odstavka se določi v znesku od 200 do 500 eurov. Vse poznejše denarne kazni se izrekajo, dokler seštevek denarnih kazni ne doseže dvajsetkratnika najvišjega zneska (10.000 eurov **!**).

Pripravil,

**mag. Boštjan Rus**,

vršilec dolžnosti glavnega inšpektorja

Inšpektorata RS za stanovanja